



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 157-2019/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, SEPTEMBER 13, 2019 (BHADRA 22, 1941 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 13 सितम्बर, 2019

संख्या. सी०सी०पी०(एन०सी०आर०)/153/2019/1848.— हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) की धारा 203ग की उपधारा (2) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, शाहबाद नियन्त्रित क्षेत्र, अतिरिक्त नियन्त्रित क्षेत्र शाहबाद राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-44 (पूर्व राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 1) के साथ-साथ पॉकेट I तथा पॉकेट II नियन्त्रित क्षेत्र के लिए अनुबन्ध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्रों को लागू किए जाने वाले प्रस्तावित तथा अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित निम्नलिखित प्रारूप विकास योजना 2031 ईस्वी प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात, सरकार, प्रारूप विकास योजना पर ऐसे आक्षेपों अथवा सुझावों, यदि कोई हो, सहित जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, नगर योजना भवन, ब्लाक-क, प्लॉट-संख्या 3, सेक्टर-18ए, मध्य मार्ग, चण्डीगढ़ (नगरपालिका समिति, शाहबाद की सीमा से बाहर आने वाले नियन्त्रित क्षेत्र के लिए) तथा निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, बेज संख्या 11-14, सेक्टर-4, पंचकूला (नगरपालिका समिति, शाहबाद की सीमा के भीतर आने वाले क्षेत्र के लिए) द्वारा लिखित रूप में किसी व्यक्ति से प्रारूप विकास योजना के सम्बन्ध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किए जायें, विचार करेगी।

ड्राईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (केकेआर) 741/2000, दिनांक 26 मई, 2000. हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर)/डीडीपी/(एसबीडी)/2008/769, दिनांक 14 मार्च, 2008 द्वारा पहले से प्रकाशित।
2. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (केके) 964/2010, दिनांक 11 अगस्त, 2010।
3. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (केके) 965/2010, दिनांक 20 अगस्त, 2010।
4. प्रारूप विकास योजना शाहबाद ड्राईंग संख्या डीटीपी (केके)/912/07, दिनांक 23 मार्च, 2007 (हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 14 मार्च, 2008 में पहले ही प्रकाशित)।
5. प्रारूप विकास योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (केके) 1151/2018, दिनांक 18 मई, 2018/प्रथम जुलाई, 2019।

अनुबन्ध-क**प्रारूप विकास योजना-2031 ईस्वी शाहबाद पर व्याख्यात्मक टिप्पण।****I परिचय :-**

शाहबाद कस्बा तरावड़ी की लड़ाई के बाद 1192 ई. में शाहाबुद्दीन गौरी के अनुयायियों द्वारा बसाया गया था। यह एक उप-मण्डल है। इसके उत्तर में मारकण्डा नदी तथा पश्चिम में दिल्ली-अमृतसर रेलवे लाईन, जो कि भौतिक शहरी अवरोधक है। पूर्व में नई अनाज मण्डी तथा चीनी मिल तथा दक्षिण में शहरी सम्पदा तथा अन्य संस्थानों का होना स्पष्ट रूप से इन दोनों दिशाओं में विकास होना दर्शाता है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-44 (पूर्व राष्ट्रीय राज मार्ग संख्या 1) पर होने के कारण इस क्षेत्र में विशाल सामाजिक-आर्थिक तथा भौतिक विकास हुआ है। शाहबाद कस्बे की जनसंख्या में बढ़ोतरी के परिणाम स्वरूप तथा अवसंरचना की उपलब्धता जैसे जल, विद्युत, सड़क तन्त्र, संचार तथा दूरसंचार शहरी सम्पदा को ध्यान में रखते हुए शाहबाद कस्बे में नई शहरी सम्पदा का नियोजन किया गया। यहां सभी धर्मों के लोग रहते हैं।

शाहबाद कस्बा 30°10' उत्तर अक्षांश तथा 76°52' पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। इस शहर में औद्योगिक गतिविधियाँ मूल रूप से कृषि से सम्बन्धित हैं। जैसे ही नियन्त्रित क्षेत्र में नगर के समीप नगर/शहरी केन्द्र का विकास होगा तो दृश्य-विधान मूलतः परिवर्तित होगा। बांध तथा रेलवे लाईन शहर को मारकण्डा नदी की बाढ़ से बचाता है।

यह सारा क्षेत्र मैदानी है। बरसाती पानी दक्षिण-पश्चिम की ओर बहता है। इस क्षेत्र की भूमि उपजाऊ है तथा भूजल तल लगभग 240 फुट पर है। पानी पीने योग्य तथा बहुत मीठा है।

II जनसांख्यिकी रेखाचित्र :-

शाहबाद कस्बा की विद्यमान आबादी नगर पालिका सीमा में पड़ती है। इसकी आबादी 2011 में 42607 व्यक्ति थी। 1961-1971 के दौरान जनसंख्या की दशकीय वृद्धि दर 13.3 प्रतिशत थी, जो 1971-1981 में बढ़कर 22.36 प्रतिशत हो गई है। यद्यपि 1981-1991 में 19.55 प्रतिशत, 1991-2001 में 18.00 प्रतिशत तथा 2001-2011 में 19.55 प्रतिशत की कमी हुई है। जैसा नीचे दर्शाया गया है:-

वर्ष	जनसंख्या	दशकीय प्रतिशतता
1951	17,301	-
1961	18,975	9.6%
1971	21,500	13.3%
1981	26,308	22.36%
1991	31,452	19.55%
2001	37,130	18.00%
2011	42,607+3018* =45625	22.88%

* शहरीकृत क्षेत्र में पड़ने वाले गाँवों की आबादी

III आर्थिक विशेषताएं :-

इस नियंत्रित क्षेत्र में पड़ने वाले कस्बे तथा अन्य गांवों का आर्थिक आधार मुख्य रूप से कृषि है। मुख्य उगाई जाने वाली फसले गेहूँ, चावल, गन्ना तथा मक्की हैं। लोगों की दैनिक आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए कुछ परचून दुकानें, वाणिज्यिक केन्द्र तथा अनाज मण्डी विद्यमान हैं। इसके अतिरिक्त, इस क्षेत्र में लघु उद्योग जैसे कोल्ड स्टोर, राईस सैलर, फ्लोर मिल तथा मुख्य उद्योग जैसे शूगर मिल, वनस्पति मिल, फर्टिलाइजर मिल स्थापित है।

IV पर्यावरण के परितेक्ष में भूमि उपयोग का विद्यमान वितरण, सेवाएं, जन उपयोगिताएं, सुविधाएं:-**(क) उपयोगिताएं:-**

- रिहायशी अंचल के अन्तर्गत 105 हैक्टेयर क्षेत्र 373 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के घनत्व से है।
- वाणिज्य, परचून तथा थोक व्यापार, पर्यटन सेवा क्षेत्र/भीतरी प्रदेश तथा विरासत के अन्तर्गत 64 हैक्टेयर है। लोगों की दैनिक जरूरतों को पूरा करने के लिये काफी परचून की दुकानें, वाणिज्य केन्द्र तथा एक अनाज मण्डी विद्यमान है इसलिये शहर वाणिज्यिक गतिविधियों में तेजी से उभर रहा है।
- औद्योगिक क्षेत्र के अधीन 60 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है। अधिकतर उद्योग राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44 तथा साहा से शाहबाद जाने वाले (अनुसूचित सड़क संख्या 78) पर विद्यमान है।
- शाहबाद कस्बा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44 तथा बरोडगेज विद्युत रेलवे लाईन पर अवस्थित है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44 पर क्रमशः रेलवे स्टेशन तथा बस स्टैण्ड विद्यमान है। इस प्रकार यह क्षेत्र राज्य के अन्य महत्वपूर्ण शहरों से अच्छी प्रकार जुड़ा हुआ है। कस्बे के अन्दर सड़कें/गलियाँ आमतौर पर तंग है

जो कि 6 मीटर से लेकर 14 मीटर तक चौड़ी है। शहर में एक टेलीफोन एक्सचेंज पहले से ही कार्यरत है। यहां पर वाहन सड़क के किनारे खड़े किये जाते हैं। परिवहन तथा संचार अंचल के अन्तर्गत 71 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।

(v) वर्तमान में बिजली की अपूर्ति 66 के वी उपकेन्द्र से की जा रही है जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44 पर स्थित है, जो वर्तमान की जरूरतों को पूरा करता है। जल की अपूर्ति जन स्वास्थ्य विभाग द्वारा स्थापित नलकूपों से की जाती है। शहरी सम्पदा में भी मल निकास प्रणाली पहले ही बिछाई गई है। कस्बा आबादी में खुली नालियां गलियों के साथ-साथ निर्मित की गई हैं। जन उपयोगिता अंचल के अन्तर्गत 10 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।

(ख) सामाजिक अवसंरचना :-

- यहां परक्षेत्र में शैक्षणिक सुविधाएं उपलब्ध करवाने हेतु तीन डिग्री कालेज, तीन सीनियर सैकण्डरी स्कूल, हाई स्कूल, प्राइमरी स्कूल तथा नर्सरी स्कूल हैं। यहां एक विश्व विद्यालय (आदेश हरियाणा विश्व विद्यालय), एक 70 बिस्तर वाला अस्पताल, कई निजी नर्सिंग होम, क्लीनिक तथा एक पशु चिकित्सालय है। कस्बा में सामाजिक एकीकरण प्रयोजन के लिए धर्मशालाएं हैं। यहां पर मारकण्डेश्वर मन्दिर, देवी बाला सुन्दरी मन्दिर तथा शाकुम्भरी देवी मन्दिर है। सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल के अधीन 36 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।
- यहां पर मुख्यतः चौधरी रणबीर सिंह हुडा के नाम से पार्क है। इस कस्बे में एक स्टेडियम है। यहां पर दो शमशान घाट/शवदाह गृह हैं। इस कस्बे में खुले स्थानों तथा पार्कों की कमी है। खुले स्थानों के अधीन 28 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।

V नियन्त्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता :-

शहर की शहरी वृद्धि को ध्यान में रखते हुए, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा-4 की उपधारा (1) के खण्ड-(क) के अधीन हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या 8028 बीडीपी-70/6784, दिनांक 17 दिसम्बर, 1970 में नियन्त्रित क्षेत्र घोषित हुआ तथा जिसका प्रकाशन हरियाणा राजपत्र में 29 जून, 1971 को हुआ। इस क्षेत्र की विकास योजना का प्रकाशन जनवरी, 1973 में हुआ था। शाहबाद चीनी मिल की स्थापना के कारण, तहसील कार्यालय, महाविद्यालय तथा नई अनाज मण्डी आदि बनने के कारण, हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 18 सितम्बर, 1998 के प्रकाशित अधिसूचना संख्या सी. सी. पी. (एन. सी. आर.) / केकेआर सीए-2/1620, दिनांक, 18 सितम्बर, 1998 द्वारा अतिरिक्त नियन्त्रित क्षेत्र घोषित किया गया था। इसके अतिरिक्त, नियन्त्रित क्षेत्र पॉकेट-I तथा II राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-44 के साथ-साथ 7 दिसम्बर, 2009 को प्रकाशित अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. / केकेआर / सीए-एएलएनजी, एनएच-1 / 2009 / 3339 दिनांक 7 दिसम्बर, 2009 द्वारा घोषित किया गया था।

VI योजना प्रस्तावनाएं :-

जनसंख्या प्रक्षेपण: मारकण्डा नदी शाहबाद कस्बा के उत्तर पश्चिम की तरफ से नियन्त्रित क्षेत्र के मध्य से गुजरती है। यह नदी प्रस्तावित योजनाबद्ध विकास के लिए प्राकृतिक अवरोध है। वर्तमान कस्बा में भविष्य में विकास के सम्बन्ध में अधिक सम्भावना है। प्रस्तावना का कुल नियन्त्रित क्षेत्र 14271 हैक्टेयर क्षेत्र है जिसमें से 1116 हैक्टेयर क्षेत्र शहरीकरण प्रयोजनों के लिए प्रस्तावित किया गया है।

कस्बा की जनसंख्या की वृद्धि दर सन्तुलित है। भविष्य में जनसंख्या प्रक्षेपण, 2011-2021 तथा 2021-2031 दशकों के लिए औसत वृद्धि दर 40 प्रतिशत किया गया है जोकि क्रमशः 82000 तथा 1,46,000 व्यक्तियों का बनता है। विद्यमान क्षेत्र तथा रिहायशी क्षेत्र की अधिक मांग को ध्यान में रखते हुए तथा 253 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर घनत्व को ध्यान में रखते हुए रिहायशी क्षेत्र $105 + 470 = 575$ हैक्टेयर में 1,46,000 की जनसंख्या को इस योजना में समायोजित करना प्रस्तावित किया गया है। जैसा कि नीचे दर्शाया गया है:-

तालिका-I

वर्ष	जनसंख्या	दशकीय प्रतिशतता
2021	82,000	79.73%
2031	1,46,000	78.05%

भूमि उपयोग :-

1116 हैक्टेयर का क्षेत्र, 96 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के कुल घनत्व से शहरी क्षेत्र के रूप में रखा गया है। शहर में विभिन्न सामाजिक-आर्थिक गतिविधियों की अपेक्षाओं को पूरा करने हेतु परिप्रेक्ष्य वर्ष 2031 ईस्वी के लिए लगभग 1,46,000 व्यक्तियों की प्रक्षेपित जनसंख्या सहित शहर को योजनाबद्ध किया गया है, शहर को जोड़ने की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए विभिन्न भूमि उपयोगों के लिए भूमि युक्तिपूर्वक चिह्नित की गई है। नियन्त्रित क्षेत्र में प्रस्तावित भूमि उपयोग के विस्तृत विघटन निम्न प्रकार है:-

तालिका –II

(हैक्टेयर में क्षेत्र)

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	नगर पालिका की सीमा के भीतर का क्षेत्र	नगर पालिका की बड़ी हुई सीमा के भीतर का क्षेत्र	नियन्त्रित क्षेत्र के भीतर क्षेत्र	कुल क्षेत्र	कुल क्षेत्र की प्रतिशतता
1	रिहायशी	-----	160	344	504	45.16
2	वाणिज्यिक	-----	72	52	124	11.12
3	औद्योगिक	-----	48	48	96	8.60
4	परिवहन तथा संचार	-----	59	84	143	12.81
5	सार्वजनिक उपयोग	-----	3	24	27	2.42
6	सार्वजनिक तथा अर्ध – सार्वजनिक	-----	24	17	41	3.67
7	खुले स्थान/हरित पट्टी	-----	115	48	163	14.61
8	विशेषअंचल	-----	16	02	18	1.61
	कुल	-----	515	601	1116	100.00

टिप्पण: [कुल शहरी क्षेत्र = 1490 हैक्टेयर अर्थात् 1116 हैक्टेयर (योजनाबद्ध शहरीकरण क्षेत्र + 374 हैक्टेयर (वर्तमान शहर के अधीन क्षेत्र)] कुल नियन्त्रित क्षेत्र शाहबाद = 14271 हैक्टेयर

भूमि उपयोगों का विवरण:-**1. रिहायशी क्षेत्र :-**

1,46,000 व्यक्तियों की प्रक्षेपित जनसंख्या को 2031 ईस्वी तक समायोजित करने के लिए रिहायशी क्षेत्र हेतु 504 हैक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है। रिहायशी सेक्टर संख्या 1 (भाग), 3(भाग), 5, 6, 9 (भाग), 10(भाग), 13 तथा 14(भाग) प्रस्तावित किया गया है। प्रत्येक रिहायशी ड्राईंग में दर्शाई गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन नीति (एनआईएलपी), अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग नीति, दीन दयाल जन आवास योजना नीति (डीडीजेएवाई) में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट नीति रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

उपरोक्त के अलावा, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किए गए हैं :-

- क. अवसंरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र अतिरिक्त जनसंख्या की मांग को पूरा करने के लिए पहले ही योजनाबद्ध/विकसित आवासीय सेक्टरों में मुहैया करवाया जाएगा।
- ख. आवासीय कॉलोनी/सेक्टर में सड़कों की कम से कम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी या संबंधित नीति के अनुसार होगी।
- ग. आवासीय कॉलोनी/सेक्टर में पार्कों/खुले स्थानों के लिए न्यूनतम क्षेत्र ऐसी रीति में योजनाबद्ध किया जाएगा जो 2.50 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति के न्यूनतम मानक को पूरा करेगा।

2. वाणिज्यिक :-

शहर में बहुत ही उपजाऊ कृषि भूमि होने के कारण भीतरी प्रदेश स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में उभर रहा है। वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए 124 हैक्टेयर भूमि का क्षेत्र सेक्टर 3(भाग), 9(भाग), 12, तथा 14(भाग) में चिह्नित किया गया है।

3. औद्योगिक:-

इस क्षेत्र में मुख्य विकासशील उद्योग चावल शैलर है। इस उद्योग को चलाने के लिए बड़े पैमाने की भूमि की आवश्यकता है। इस प्रकार इनको शहर के बाहर/शहरीकृत क्षेत्र से बाहर स्थापित किया गया है। इस प्रकार की कृषि आधारित उद्योगों को ध्यान में रखते हुए अनुबन्ध-ख में उपयुक्त प्रावधान किए गए हैं। भीतरी प्रदेश के साथ विपणन सुविधाएं उपलब्ध करवाने हेतु कृषि आधारित/खाद्य प्रसंस्करण उद्योग के विकसित होने के लिए काफी अवसर हैं। इसलिए औद्योगिक गतिविधियों को उन्नत करने के लिए उपयोग के लिए सेक्टर 3(भाग), 7(भाग), 8 तथा 11 (भाग) 96 हैक्टेयर भूमि चिह्नित की गई है। शहर में हवाएं उत्तर-पश्चिम से दक्षिण-पूर्व दिशा की ओर चलती हैं। शहर में शुगर मिल पहले से ही स्थापित है।

4. परिवहन तथा संचार:-

राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-44 तथा लाडवा अनुसूचित सड़क संख्या 69, अनुसूचित सड़क संख्या 57 काला अम्ब, सढौरा-शाहाबाद-ढोल सड़क कस्बे से गुजरते हैं। शहर से गुजरने वाली सभी अनुसूचित सड़कों के दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी को प्रस्तावित किया गया है जबकि शहरीकरण के 1116 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। सेक्टर विभाजन के लिए 45 मीटर चौड़ी सड़क का प्रस्ताव किया गया है। V-3 सड़क के साथ 30 मीटर हरित पट्टी की प्रस्तावना की गई है। पैरिफेरियल सड़क को 45 मीटर चौड़ाई के साथ 30 मीटर हरित पट्टी के रूप में प्रस्तावना की गई है। परिवहन तथा संचार अंचल के अधीन 143 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है जिसमें सड़कों के अधीन लगभग 62 हैक्टेयर का क्षेत्र भी आता है तथा 81 हैक्टेयर का क्षेत्र सैक्टर-4 तथा 11(भाग) में चिह्नित किया है। प्रस्तावित योजना में विभिन्न सड़कों के साथभूमि आरक्षित की गई है जिसका विवरण निम्न प्रकार से है :-

क्रम संख्या	वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
(i)	वी-1 संख्या राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44 (पूर्व राष्ट्रीय राज मार्ग संख्या-1)	दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ वर्तमान चौड़ी
(ii)	वी -1 (ए) सड़क	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 45 मीटर चौड़ी पैरिफेरिल सड़क
(iii)	वी -1 (बी) सड़क	प्रस्तावित सैक्टर सड़क 45 मीटर चौड़ी
(iv)	वी -2 सड़क	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ अनुसूचित सड़कें
(v)	वी -3 सड़क	30 मीटर चौड़ी प्रस्तावित सेक्टर सड़क
(vi)	वी -4 सड़क	विद्यमान सेक्टर सड़क 30 मीटर चौड़ी।

5. जन उपयोगिताएं :-

जन उपयोगिताओं अंचल के लिए 27 हैक्टेयर क्षेत्र चिह्नित किया गया है, जिसमें मल निस्तारण कार्य, ढोस कचरे के निपटान तथा शहर की अतिरिक्त आवश्यकताओं के पूर्ति हेतु विद्युत शक्ति संस्थापनाओं के लिए स्थान शामिल है।

6. सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग :-

शैक्षणिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, संस्थागत, चिकित्सा तथा स्वास्थ्य सुविधाएं उपलब्ध करने के लिए, 41 हैक्टेयर का क्षेत्र सैक्टर-2(भाग) तथा 10 (भाग) में आरक्षित किया गया है। सैक्टर 10 (भाग) महाविद्यालय, अस्पताल, कामकाजी महिला होस्टल तथा वृद्धाश्रम प्रस्तावित किये गये हैं।

7. खुले स्थान तथा हरित पट्टी अंचल :-

वर्तमान राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-44 के दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है। इस हरित पट्टी तथा खुले स्थानों के अधीन 163 हैक्टेयर का क्षेत्र पड़ता है। प्रस्तावित पैरिफेरियल सड़क के दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है।

8. विशेष अंचल :-

शहर की राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-44 पर अवस्थित होने के कारण, सैक्टर-2 (भाग) में, आमोद-प्रमोद, मनोरंजन तथा वाणिज्यिक गतिविधियों (मिश्रित भूमि उपयोग) हेतु 18 हैक्टेयर का क्षेत्र आरक्षित किया गया है।

9. कृषि अंचल :

शहरीकरण प्रस्तावों के आसपास बाकी का क्षेत्र जो कि प्रमुख रूप से कृषि योग्य है, कृषि अंचल के रूप में आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है। तथापि, कृषि अंचल, इस क्षेत्र में अनिवार्य भवन कार्यकलापों को विलुप्त नहीं करेगा जैसे आबादी-देह से संलग्न मौजूदा गांव का विस्तार, यदि इस ग्रामीण क्षेत्र का रखरखाव तथा सुधार के लिए सहायक आवश्यकसुविधाएं तथा सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना के अधीन लिया गया है।

अंचल विनियम :

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत किए जाएंगे तथा नियतन करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करने के लिए सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्योरों के अनुसार होगा।

अनुबन्ध-ख

ड्राईंग संख्या डीटीपी(केके) 1151/2018, दिनांक 18.05.2018/01.07.2019में दर्शाए अनुसार शाहबाद के इर्दगिर्द नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि के उपयोग तथा विकास को शासित करना।

I. सामान्य:-

1. शाहबाद के इर्दगिर्द नियंत्रित क्षेत्रों के लिए प्रारूप विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को, नियंत्रित क्षेत्र शाहबाद के लिए प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
2. इन विनियमों की अपेक्षाएं, प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र की सीमा तक होंगी तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

II. परिभाषाएँ :-

इन विनियमों में,-

- (क) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (घ) 'ड्राईंग' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डीटीपी(केके) 1151/2018, दिनांक 18 मई, 2018/प्रथम जुलाई, 2019
- (ङ) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लॉट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलिंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया हैं, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (च) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (छ) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ज) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भौंप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (झ) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईस्क्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ञ) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (ट) 'व्यापक उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;

- (ठ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ड) 'घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग' से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआ, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ढ) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	हरियाणा राजपत्र में दिनांक 29 जून, 1971 को प्रकाशित हरियाणा सरकार, अधिसूचना संख्या 8028 V डीपी-70/6784 दिनांक 17.12.1970 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र।	19 जुलाई, 1971
2.	हरियाणा राजपत्र में दिनांक 19 सितम्बर, 1998 को प्रकाशित हरियाणा सरकार, अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर)/केकेआर-सीए-2/1620 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र।	18 सितम्बर, 1998
3.	हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित हरियाणा सरकार, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी./केकेआर/सीए-एएलएनजी, एनएच-1/2009 दिनांक 7 दिसम्बर, 2009 नियंत्रित क्षेत्र पॉकेट-I तथा II.	7 दिसम्बर 2009

- (ण) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में 'अननुरूप उपयोग' से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (त) 'सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन' से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (थ) 'नियमों' से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन नियम, 1965;
- (द) 'सेक्टर सघनता' और 'कॉलोनी सघनता', से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (ध) 'सेक्टर क्षेत्र', और 'कॉलोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

व्याख्या:-

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' या 'कालोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/गुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
- (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/गुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;

- (न) 'स्थल आच्छादन' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (प) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है;
- (फ) "फार्म गृह" से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है—
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग;
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणः—

- (1) फार्म गृह का निर्माण 'कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था' संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
 - (2) 'फार्म शैड' 'भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियां', के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लेखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ब) 'टांड या पुस्तवान' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (भ) 'अटारी' से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (म) 'परछती तल' से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;
- (य) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य क) 'ग्रामीण उद्योग स्कीम' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ख) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ग) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (य घ) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (य ङ) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य च) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियां और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण इकाइयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (य छ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा
- (य ज) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र, अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है।

III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचलः—

1. (i) रिहायशी अंचल
- (ii) वाणिज्यिक अंचल
- (iii) औद्योगिक अंचल
- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
- (v) जन उपयोगिता अंचल

- (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
- (vii) खुले स्थान अंचल
- (viii) विशेष अंचल
- (ix) कृषि अंचल

2. मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट 'क' के अनुसार है।

IV. सेक्टरों में विभाजन:-

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे:-

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों के अन्य अपेक्षाओं के अध्याधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

VII. केवल सरकारी उपक्रमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर :-

सरकार अपने द्वारा या उसके अभिकरणों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:-

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
(i)	वी-1 राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44	विद्यमान सड़क के दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी सहित।
(ii)	वी-1 (क) सड़क	दोनों तरफ 30 मीटर सहित हरित पट्टी 45 मीटर चौड़ी बाह्य परिधीय सड़क।
(iii)	वी-1 (ख) सड़क	45 मीटर चौड़ी सेक्टर सड़क।
(iv)	वी-2 सड़क	दोनों तरफ 30 मीटर सहित हरित पट्टी वर्तमान सड़क चौड़ाई।
(v)	वी-3 सड़क	30 मीटर चौड़ी सेक्टर सड़क।
(vi)	वी-4 सड़क	30 मीटर वर्तमान चौड़ाई के साथ सेक्टर सड़क।

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ड, सेक्टर योजना के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता है।

IX. अननुरूप उपयोग अर्थात् विद्यमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त:-

- 1. विकास योजना में औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचलों में दर्शाए गए विद्यमान उद्योगों के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, किन्तु दस वर्ष से अधिक न हों, के लिए ऐसे औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी; बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:
 - (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;

- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे: तथा
- (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी ।
2. उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है, तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित हैं, ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी,—
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

X. अननुरूप उपयोग बन्द करना:—

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।
- (4) खण्ड IX(1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

XI. सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:—

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग में किसी भी भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग तथा विकास के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्योरे के अनुसार न हो।

XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल:—

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक —

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था न हो और सड़क न बनी हो।

XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:—

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:—

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शॉपिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित नीतियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम

हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार:-

विशिष्ट प्लॉट/स्थल पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होंगे।

XV. भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति:-

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:-

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:-

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,-

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

परन्तु-

- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
- सरकार की संतुष्टि हो गई हो कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के आबंटन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- भू-स्वामी, नियमों के अधीनयथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
- भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या:- इस विनियम में प्रयुक्त शब्द "क्रय" से अभिप्राय है, विभिन्न प्रयोजनों इत्यादि हेतु ऐसी अवधि, जो सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के लिए पूर्ण स्वामित्व अधिकारों/पट्टा अधिकारों का अर्जन।

XVIII. सघनता:-

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर, ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त, नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

XIX. कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था:-

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है, ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह के बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास योजना अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अधीन आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में आने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/प्रतिबंधित पट्टी के अधीन आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)

	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
	4 एकड़ तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
(ii)	ऊंचाई तथा मंजिल	11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर एक मंजिल

(iii) दूरी:

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:—

क्रम संख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर या जैसा विकास योजना में दर्शाया गया है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

(iv) पहुँच सड़क:—

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

(v) तहखाना:—

तहखाना, भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमत किया जाएगा और उपयोग हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार अनुज्ञात हैं।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल:—

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बंधनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बंधनों के अधीन दी जायेगी।

(vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल-निकास:—

- (क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।
- (ख) डेरी फार्म के मामले में छायावानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा जल के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।
- (ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।
- (घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी ;

(viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

(ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्यधिक शोषित अथवा सकंटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा :

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्कों/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:—**(i) अवस्थिति :-**

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;
- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
- (ग) साईबर शहर :- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।

(ii) आकार :-

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

(iii) विविध:-

I. पार्किंग:-

पार्किंग, समय समय पर यथासंशोधित, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

II. अन्य क्रियाकलाप:-

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लॉटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) किसी साईबर शहर परियोजना के लिए यदि कृषि अंचल में अनुज्ञात हो, तो उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालिया इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

III. सरकार, कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है, जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।

XXI. संचार टावरों की स्थापना:-

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए अनुमति, समय-समय पर यथा संशोधित विभाग की पालिसी/अनुदेशों दिनांक 10 मार्च, 2015 के अनुसार प्रदान की जाएगी।

XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:-

भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र जोन III अंतर्गत आता है तथा इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, सम्पूर्ण शहरी विकास घटना तीव्रता 'VII' की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

XXIII. नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईंटों के भट्टे:-

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईंट भट्टे सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी सम्बंधित नीति/दिशा-निर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

XXIV. विकास योजना में ढील:-

सरकार, अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के दृष्टिगत ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट क

भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।

	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र,
	450		टेलीग्राफ केन्द्र, दूरभाष केन्द्र इत्यादि
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल हैं,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन इत्यादि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर, आपेरा हाऊस इत्यादि जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
	750		ईंधन स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झीलें

800		कृषि भूमि	
	830		प्रधान फसल के अधीन भूमि
	850		वन भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेयरी फार्मिंग

परिशिष्ट-ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सैक्टर/कालोनी में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

I. रिहायशी अंचल

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

II. वाणिज्यिक अंचल

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि

- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे निदेशक लोकहित में विनिश्चित करे।

III. औद्योगिक अंचल

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडारण और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (ix) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम तीन प्रतिशत की सीमा के अध्वधीन जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रैस्टोरेन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार हैं:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	सेक्टर विभाजित सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज
- (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पेट्रोलियम गैस गोदाम
- (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां
- (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3	नर्सिंग होम	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

(xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ की यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए.(आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।

(xv) संचार टावर

(xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि

(xvii) धर्म कांटा

(xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिकघटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

टिप्पण:-*वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्रकी अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

(xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

IV. परिवहन तथा संचार अंचल

- रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- दूरभाष केन्द्र
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र

- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांटा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सैक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- (xiv) वर्तमान नीति के अनुसार ढाबा।

V जनउपयोगितायें

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल हैं
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्क्स
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

VI सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थान जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

VII खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर

- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलेक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

VIII कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेयरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह के भीतर गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बन्धनों के अधधीन, आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली कार्य और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण गोदाम
- (xix) ग्रामीण उद्योग स्कीम/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां

ख. पहुँच मानदंड	
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क / सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग / सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अध्वधीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक दर्शाता है कि 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।

(xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फीट से कम है, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग/बशर्ते कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

(xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे, बैंक्विट हाल, लघु रैस्टोरैन्ट, मोटल, होटल रिसॉर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4.0 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुँच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से प्राप्त की गई है।

(xxii) बैंक्विट हाल:-

अनुज्ञेय अचल	कृषि अचल
पहुँच	1. पहुँच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो पहुँच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुँच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुँच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करता हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुँच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत

भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानों इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

टिप्पणः—

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकिंग हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiii) माईक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiv) संचार टावर

(xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र—एवं—सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:—

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र—सह—सर्विस गैरज बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

टिप्पण: *वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

(xxvii) धर्म कांटा

(xxviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

IX**बिल्कुल निषिद्ध उपयोगः—**

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के क्षेत्र/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योग की श्रेणियाँ

(अ) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :

डैस्कटाप
पर्सनल कम्प्यूटरर्स
सरवर्स
वर्क स्टेशन
नोडस
टर्मिनलस
नैटवर्क पी.सी.
होम पी.सी.
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स
नोट बुक कम्प्यूटरर्स
पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

(आ) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.
आई.सी.ए.
एस.आई.एम.एम.मेमोरी
डी.आई.एम.एम.मेमोरी
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

(इ) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :

हार्ड डिस्क ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
फ्लोपी डिस्क ड्राइव
सी.डी.रोम ड्राइव
टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.
ओप्टिकल डिस्क ड्राइव
अन्य डिजिटल स्टोरेज डिवाइज

(ई) अन्य :

की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टीमीडिया किट्स

(उ) प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :

डोट मैट्रिक्स
लेजरजेट
इन्कजेट
डेस्कजेट
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स

- लाईन प्रिन्टर्स
प्लॉटर्स
पास बुक प्रिन्टर्स
- (ऊ) नेटवर्किंग उत्पाद सहित:
हब्ज
रूटर्स
स्विचिस
कोन्सनट्रेटर्स
ट्रांसरिसिवर्स
- (ऋ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :
एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
आपरेटिंग सिस्टम
मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ए) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :
स्विच मोड पावर सप्लाई
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (ऐ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपसाधन :
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
फाईबर केबल
कोपर केबल
केबल्स
कनैक्टर्स, टरमिनल ब्लाक
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड
माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक
सरफेस माउंट बक्से
- (ओ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
फलोपी डिस्क
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
रिबन्स
टोनर्स
इन्कजेट कार्टेजिस
आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (औ) इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट्स :
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
ट्रांजिस्टर्स
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.
डायोड्स/थायरिस्टर्स/एल.ई.डी.
रेसिस्टर्स
केपेसिटर्स
स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)

प्लगस/सोकेट्स/रिलेज
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स
कनेक्टर
माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स
फ्यूजिस

(अ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**

टैलीफोन
विडियो फोन
फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड
टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन
पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन
एक्सचेंज
मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस
मोडम्स
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
एन्टेना एवं मास्ट
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन
इत्यादि

वी.एस.ए.टीज.

विडियो कोन्फोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट
विडियो एवं डिजिटल सिग्नलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप
बक्से सहित

(क) **सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें**

सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया एवं सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :

- भारत से बाहर वितरित किए गए
- संचार-नेटवर्क के लिए वितरित किए गए; और
या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी की सहायक कम्पनी (बाहर स्थित) द्वारा उपलब्ध कराया हुआ

टिप्पण :-

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

- सुदूर उत्पादन/निर्माण इकाइयां
- कम्पनियों के संचालित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं उपरोक्त दिये गये मापदण्ड यदि पूर्ण करते हैं तो उन्हें सम्मिलित किया जायेगा :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सेंटरज़
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसैसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी एवं रचना

- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दाता निपटान क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) वेतन चिह्ना (पे-रोल)
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) समर्थित केन्द्र (स्पोर्ट सैन्टरज) तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

आनंद मोहन शरन,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

आनंद मोहन शरन,
(पीएसयूएलबी-लिक अधिकारी)
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT
URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT
AND
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
Notification

The 13th September, 2019

No. CCP(NCR)/SBD/ 2019/1848.— In exercise of the powers conferred by sub-section (2) of Section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973), and sub-section (4) of Section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act No 41 of 1963), the Governor of Haryana, hereby publishes the following Draft Development Plan-2031 AD for Shahabad Controlled area, Additional Controlled Area Shahabad, Controlled areas pocket-1 and pocket-II along National Highway number 44 (earlier named National Highway No. 1) along with restrictions and conditions as given in Annexures A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure-B.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan shall be taken into consideration by the Government on or after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections and suggestions, if any, which may be received by the Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11 – 14, Sector-4, Panchkula, (for the area falling within Municipal Committee limit) and Director, Town and Country Planning Department, Haryana, Nagar Yojna Bhawan, Block-A, Plot No. 3, Sector-18A, Madhya Marg, Chandigarh (for the area falling outside Municipal Committee limit), from any person with respect to the Draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

Drawings

- 1 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (KKR) 741/2000, dated the, 26th May, 2000, already published vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification No. CCP(NCR)/DDP/(SBD)/2008/769, dated the 14th March, 2008.
- 2 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (KK) 964/2010, dated 11.08.2010.
- 3 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (KK) 965/2010, dated 20.08.2010.
- 4 Draft Development Plan Shahbad Drawing No. DDP (KK) 912/07 dated 23.03.2007 already published in Haryana Government Gazette on 14.03.2008.
- 5 Draft Development Plan Drawing No. DTP (KK) 1151/2018, dated 18.05.2018/01.07.2019.

Annexure-A**Explanatory Note on the Draft Development Plan-2031 AD Shahabad.****I. Introduction:-**

Shahabad was founded by the followers of Shahabudin Gauri in 1192 A.D. after the battle of Taraori. It is a Sub-division Markanda River in its North and Delhi -Amritsar railway line in the West of the town are major physical barriers. New grain market and sugar mill in the East and urban estate and other institutions in the South clearly show the trend of the development towards these two directions. Due to its location on National Highway number-44 (Earlier National Highway No.1), the area has under gone tremendous socio-economic and physical development. As a result into growth in population and infrastructure available like water, electricity, roads, communication and Tele communication, urban estate, the new urban estate has been planned. The people of all religious sections live there.

The town is situated on 30°10' North latitudes and 76°52' East longitudes. Originally the industrial activities in this town are agro based. The scenario will change radically as soon as the area is developed into an integrated township/urban centre of controlled area to be developed in the close vicinity of the town. The town is protected by a bandh and railway line from the flood of Markanda river.

The area is normally plain. Rain water flows to south-west direction. The land of this area is fertile and the ground water table is at 240 feet approximately. potable water is very sweet.

II. Demographic profile:-

The existing abadi of Shahabad town falls within Municipal limit. The population of town was 42607 person in 2011. The decadal growth rate of population during 1961-1971 was 13.3% which increased to 22.36% in 1971-1981. However it reduced to as 19.55% in 1981-1991, 18.00% in 1991-2001 19.55% in 2001-2011 as given below:-

Year	Population	Decennial % age
1951	17,301	-
1961	18,975	9.6%
1971	21,500	13.3%
1981	26,308	22.36%
1991	31,452	19.55%
2001	37,130	18.05%
2011	42,607+3018* =45625	22.88%

***Population of Villages falling within the limits of urbanizable area.**

III. Economic characteristics:-

The economic base of town and others villages falling in this controlled area is mainly agriculture. The main crops cultivated here are wheat, rice and maize. There are some retail shops, existing commercial centre and grain market running to meet the daily needs of the residents. In addition to this, small scale industries like Cold store, Rice Sheller, Flour Mill and Heavy Industry i.e. Sugar Mill, Vanaspati Mill and Fertilizers Mill exist in this area.

IV. Existing distribution of land uses, services, utility, facilities with environmental concern:-**(a) Utilities:-**

- (i) Area falling residential zone is 105 hectares with population density 373 persons per hectare.
- (ii) Area falling commercial, Retail and Wholesale trade service area/ hinterland, tourism and Heritage is 64 hectares. There are a lot of retail shops, existing commercial centre and grain market, cold storage, Banquet Halls and Godown running to meet the daily needs of the residents. Hence the town is under development in commercial activities.
- (iii) Area falling under industries is 60 hectares, most of the industries exist along National Highway number-44 and Shahabad to Saha (Scheduled no. 78).
- (iv) Shahabad town is located on National Highway number-44 and broadgauge electric railway line. Railway station and bus stand exists on railway line and National Highway number-1 respectively. Thus, this area is well linked with the other important towns of the State. The road/ street within the town are almost narrow these varies from 6mtrs. to 14 mtrs. One telephone

exchange is already working in the town. The Vechles are being park along the side of road / street. Area under transport and communication zone exists 71 hectares.

- (v) At present Electricity is located being supplied from 66 KV sub-station which is situated at National Highway number-44 and fulfills the present requirements. The water supply is provided from tubewells installed by Public Health Department. Sewerage system has been laid in existing urban estate. The open drains are constructed along streets in the existing town. Area under public utility zone falls 10 hectares.

(b) Social Infrastructure:-

- (i) There are three degree college, three senior secondary school, high school, primary schools and nursery schools to provide educational facilities. There are one University (Adesh Haryana University), one 70 bedded civil hospital along with number of private nursing homes, cilinics and veterinary hospital. There are dharamshalas for social gathering purposes in the town. There are Markandeshwar temple, Devi BalaSundri temple and Shakumbhri Devi temple. Area under public and semi public zone is 36 hectares.
- (ii) There is only park named Ch. Ranbir Singh Hooda. There is only one stadium in the town. There are two Shamshan Ghats/ Crematorium. There is a lack of open spaces / Parks in the town. Area under open space zone falls 28 hectares.

V. Need for declaration of Controlled Area:-

Keeping in view the urban growth of town in controlled area was declared under section-4(1)a of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), vide notification No. 8028 VDP-70/6784, dated the 17th December 1970, published on 29th June, 1971 and development plan of this area was published in January 1973. Due to establishment of sugar mill, tehsil office, college and grain market etc, additional controlled area had been declared vide notification No. CCP(NCR)/KKR-CA-II/1620, dated the 18th September, 1998 published in Haryana Government Gazette, dated the 19th September, 1998 besides controlled area pocket -I&II along National Highway Number. -1 (now National Highway Number 44) had been declared vide notification no CCP(NCR)/KKR/CA-ALNG NH-1/2009/3339, dated the 7th December 2009, published on 7th December, 2009.

VI. Planning proposals:-

Population Projection: Markanda river passes through the controlled area along the North-West side of existing town. This river is the natural barrier for the proposed planned development. The existing town has high potential regarding future development. Total controlled area of the proposal is 14271 hectares out of which 1116 hectares area has been proposed for urbanisable purposes.

The growth rate of population of town is moderate. The future population projection has been made at the average growth rate of 40% for decade 2011-2021 and 2021-2031 which comes out to be 82,000 and 1,46,000 persons respectively Keeping in view the huge demand of existing area and residential area of 105+470= 575 hectares with gross density of 253 persons per hectare has been proposed in this plan to accommodate the population of 1,46,000 persons. as given below:-

Table-1

Year	Population	Decennial % age
2021	82,000	79.73%
2031	1,46,000	78.05%

Land uses:-

An area of 1116 hectares have been proposed as urbanisable area with the gross density of 96 persons per hectare. The town has been planned with the projected population of about 1,46,000 person for the perspective year 2031AD to meet the requirement of various socio-economic activities in the town, land is rationally marked for different land uses taking into account the nature of town inter linkages of town. The detailed breakup of the proposed land uses within the controlled area is as below:-

TABLE II

(Area in hectares)

Serial Number	Land use	Area within municipal committee limit	Area within extended municipal committee limit	Area within controlled area	Total area	%age
1	Residential	-	160	344	504	45.16
2	Commercial	-	72	52	124	11.12
3	Industrial	-	48	48	96	8.60
4	Transport and Communication	-	59	84	143	12.81
5	Public Utilities	-	3	24	27	2.42
6	Public and semi Public	-	24	17	41	3.67
7	Open space/ Green Belt	-	115	48	163	14.61
8	Special Zone	-	16	02	18	1.61
	Total		515	601	1116	100.00

Note: {Total Urbanisable area = 1490 hectares i.e.1116 hectares (urbanisable area planned) + 374 hectares (area under existing town)} Total controlled area Shahabad = 14271 hectares.

Description of land uses:-

1. Residential:-

An area measuring 504 hectares has been proposed in town under residential use to accommodate the project population of 1,46,000 persons by 2031AD. Sector No. 1 (Part), 3 (Part), 5, 6, 9 (Part), 10 (Part), 13 and 14 (Part) have been reserved for residential use. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Affordable Group Housing policy, DeenDayal Jan AwaasYojna Policy (DDJAY). 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

Apart from the above, following provisions has also been made in Development Plan:-

- The additional area for infrastructure shall be provided in the already planned/developed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.
- The minimum width of the roads in a residential colony/sector shall not be less than 12 metres or as per applicable policies.

The minimum area for parks/open spaces in a residential colony/sector shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 sq. metre per person

2. Commercial:-

The town having very fertile agriculture land hinterland and growing as local commercial center Therefore an area measuring 124 hectares has been earmarked for commercial activities in Sector 3 (Part), 9 (Part), 12, 14 (Part).

3. Industrial :-

Main industries developing in this area is Rice Shellers. This type of industry needs a sizable area to operate. Therefore these are set up outside town /urbanisable area. A suitable provision for setting up such agro based industries in agriculture zone has been given in Annexure-B. There is a much scope for developing agro based/food processing industries to provide backward linkage with the hinterland. Therefore, an area measuring 96 hectares has also been earmarked for the industrial use in sector 7 (Part), 8 (Part) and 11(Part)to promote industrial activities. The wind flows from north-west to south-east direction. The Sugar mill already exists in the town.

4. Transport and Communication:-

National Highway No. 44 and Ladwa Scheduled road Number 69, Scheduled Road Number 57 Kala Amb-Sadhaura-Shahabad-Thol Roadis passing through the town. A 30 meters wide green belt has been proposed along both sides of all schedules roads passing though the town. Since, the total urbanisable area 1116 hectares has been proposed. The sector dividing road is 45 meters wide. A 30 meters wide (V-3) with 30 mts. green belt has been proposed. The width of outer peripheral road has been proposed 45 mts wide with 30 mtr wide green belt. The area proposed under Transport and Communication Zone is 143 hectares which includes 62 hectares under roads and 81 hectares area earmarked in sector 4 and 11(part). The detail of various roads proposed in the development plan along with their road reservations is as under:-

Serial Number.	Classification	Land reservation
(i)	V-1 National Highway Number 44 (Earlier National Highway Number 1)	Existing width with 30 meters green belt along both sides.
(ii)	V-1 (a) Road	45 meters wide peripheral ring road with 30 meters green belt along both sides.
(iii)	V-1(b) Road	Sector road 45 meters wide.
(iv)	V-2 Road	Existing scheduled road with 30 meters restricted belt along both sides
(v)	V-3 Road	30 meters wide sector road.
(vi)	V-4 Road	Existing sector road 30 meters wide

5. Public utility zone:-A total area mearsuing 27 hectares has been earmarked for public utility zone which includes area for sewage disposal works, solid waste and space for electric power installations to cater to the additional needs the town.

6. Public and semi public Use zone:-

To provide the educational, cultural, religious, institutional, medical and health facilities, an area measuring 41 hectares has been reserved in sector 2 (part), 10 (Part). College, Hospital, Working Women Hostel and Old Age Home in sector-10 (Part).

7. Open space and green belt zone:-

A 30 meter wide green belt is proposed on both sides of the existing National Highway number-44. An area measuring 163 hectares falls under this green belt and open space. 30 meter wide green belt has been proposed along both sides of proposed peripheral road.

8. Special zone:-

Due to location of town on National Highway number-44, an area measuring 18 hectare has been reserved in sector-2 (Part) for recreational, entertainment & commercial Activities (mix land use).

9. Agriculture zone:-

The remaining area surrounding the urbanization proposals, which is predominantly agricultural, is proposed to be reserved as agriculture zone. An agriculture zone, however, would not eliminate the essential building activities within this area, such as the extension of the existing village contiguous to abadi-deh, if undertaken under project approved or sponsored by Government, and ancillary facilities necessary for the maintenance and improvement of this rural area.

Zoning regulations:-

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major and uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

Annexure-B

Governing use and development of land in the controlled area around Shahbad as shown in Drawing No. DTP (KK) 1151/2018, dated 18.05.2018/01.07.2019.

I. General :-

1. These zoning regulations forming part of the Draft Development Plan for the controlled areas around Shahbad shall be called zoning regulation of Draft Development Plan for the controlled areas.
2. The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Draft Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Act, 1973 (Act 24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

II. Definitions: -**In these regulations:-**

- (a) **'Approved'** means approved by the competent authority;
- (b) **'Building Code'** means, the Haryana Building Code 2017;
- (c) **'Building rules'** means the rules contained in part VII of the rules;
- (d) **'Drawing'** means Drawing No. DTP (KK) 1151/2018, dated 18.05.2018/01.07.2019.
- (e) **'Floor Area Ratio (FAR)'** means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area}}{\text{plot area}} \times 100$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor;

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (f) **'Fuel Station'** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio fuels, charging station, battery providing stations etc;
- (g) **'Group Housing'** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (h) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (i) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, attachakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (j) **'Medium Industry'** means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (k) **'Extensive Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (l) **'Heavy Industry'** means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (m) **'Obnoxious or 'Hazardous Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.

- (n) **‘Material Date’**, ‘material date’ means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial Number	Name of the controlled area and Notification No.	Material date
1.	Controlled area notified <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. 8028 VDP-70/6784 dated 17th December 1970, published on 29th June, 1971	29.06.1971
2.	Additional Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. CCP(NCR)/KKR-CA-II/1620, dated 18th September, 1998 published in Haryana Govt. Gazette on dated 19th September, 1998.	19.09.1998
3.	Controlled area pocket-I and pocket-II notified <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. CCP(NCR)/KKR/CA-ALNG NH-1/2009/3339, dated 7th December 2009, published on 7th December, 2009	07.12.2009

- (o) **‘Non-conforming use’** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Draft Development Plan.
- (p) **‘Public Utility Service Building’** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (q) **‘Rules’** the Rules framed under the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965.
- (r) **‘Sector Density’** and **‘Colony Density’** shall mean the number of persons per hectares in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (s) **‘Sector Area’** and **‘Colony Area’** shall means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

Explanation:-

- (1) In this definition the ‘Sector Area’ or ‘Colony Area’ shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
 - (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
 - (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
 - (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
 - (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (t) **‘Site Coverage’** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (u) The terms **‘Act’**, **‘Colony’**, **‘Colonizer’**, **‘Development Plan’**, **‘Sector’** and **‘Sector Plan’** shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and rules, 1965 framed there under.
- (v) **‘Farm House’** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:

- (i) Dwelling unit, i.e. main use,
- (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding 'provision of farm houses outside adadi- deh in agricultural zone'.
- (2) 'Farm sheds' shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (w) **'Ledge or Tand'** mean a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (x) **'Loft'** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (y) **'Mezzanine floor'** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (z) **'Subservient to Agriculture'** mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (za) **'Rural Industries Scheme'** means industrial unit, which is registered as rural Industries schemes by the Industries Department;
- (zb) **'Small Scale Industries'** means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- (zc) **'Agro based Industries'** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (zd) **'Information Technology Industrial Units'** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (ze) **'Cyber Park/Information Technology Park'** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (zf) **'Cyber City'** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (zg) **'Green Belt'** shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future.
- (zh) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963) and the rules 1965 framed there under;

III. Major land uses/zone :-

1.
 - (i) Residential Zone
 - (ii) Commercial Zone
 - (iii) Industrial zone
 - (iv) Transport and Communications Zone
 - (v) Public Utility Zone
 - (vi) Public and Semi-Public Zone (Institutional zone)
 - (vii) Open Spaces Zone.
 - (viii) Agriculture Zone.
2. Classification of major land uses is according to Appendix ' A'.

IV. Division into sectors :-

Major land uses mentioned at Serial No. (i) to (viii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the concerned development plan drawing and each sector shall be designated by specific number as indicated on the drawing.

V. Detailed land uses within major uses :-

Main ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zone are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI. Sector not ripe for development :-

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of the controlled area, till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for the sectors are ensured to his satisfaction.

VII. Sectors to be developed exclusively through government agencies/instrumentalities :-

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

VIII. Land reservation for major roads :-

(1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:

Serial number.	Classification	Land Reservation
(i)	V-1 National Highway No. 1 / No. 44	Existing width with 30 meters green belt along both sides.
(ii)	V-1 (a) Road	45 meters wide peripheral ring road with 30 meters green belt along both sides.
(iii)	V-1(b) Road	Sector road 45 meters wide.
(iv)	V-2 Road	Existing scheduled road with 30 meters restricted belt along both sides
(v)	V-3 Road	30 meters wide sector road.
(vi)	V-4 Road	Existing sector road 30 meters wide

(2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.

(3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

IX. Non-conforming uses either existing or having valid charges of land use permission:-

- With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned:
 - Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
 - During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
 - Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non-conforming use.
- With regard to the projects having valid change of land use permission and located in the zones other than conforming use zone in the development plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:

- (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and
- (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

X. Discontinuance of non-conforming uses :-

1. If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
2. If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
3. After the discontinuance of projects included under clauses IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
4. After a lapse of period fixed under clause IX(1) the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

XI. The development to conform to sector plan and zoning plan :-

Except as provide in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan :-

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless,-

- (i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) the plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum size of plots for various types of buildings :-

(1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

Serial number	Land Use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters

- (2) The area norms for group housing colony plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

XIV. Site coverage/ height and bulk of building under various types of buildings :-

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

XV. Building lines in front side and rear of building :-

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

XVI. Architectural control :-

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared as per clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

XVII. Relaxation of agricultural zone :-

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan:-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as in individual site (as distinct from an industrial colony).

Provided that:

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation:-

The word 'purchase' used in this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights/lease right for such period as may be specified by the Government for different purposes etc.

XVIII. Density:-

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, DeenDayal Jan AwaasYojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

XIX. Provision of farm house outside abadi- deh in agricultural zone :-

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions :-

(i) Site Coverage	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation /proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/ restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-

	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
(ii) Height and Storey		11 metres, three storeyed	4 metres, single Storey.

(iii) Set back :-

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

Serial Number	Road	Width
(a)	Where the road is bye pass to a Scheduled Road.	100 metres
(b)	Where the road is a Scheduled Road	30 metres or as shown in the Development Plan.
(c)	Any other road.	10 meters.

(iv) Approach road :-

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

(v) Basement:-

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.

(vi) Ledge, loft and mezzanine floor :-

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause –II of zoning regulations of Development Plan.

(vii) Service water supply and drainage :-

- Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

(viii) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.**(ix) The CLU permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.**

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilization of the rural zone.

XX. Provision of information technology units and cyber parks/cyber cities:-**(i) Location:-**

- Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only;
- Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial abutting sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

(ii) Size :-

Serial Number	Type	Size
---------------	------	------

1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park/Information Technology Park	5 to 15 acres
3	Cyber City	Minimum 50 acres

(iii) Miscellaneous:-**(I) Parking :-**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

(II) Other Activities:-

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the Cyber City shall be permitted for Commercial/Institutional uses.
- (c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) For a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

(III) The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

XXI. Setting up of communication towers :-

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy instructions of Departments memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time.

XXII. Safety against seismic hazards :-

As the Development Plan area falls in Zone III as per Seismic Zone map of Indian Standard IS 1893:2002 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same "the whole urban development shall be checked for safety against intensity "VII" probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

XXIII. Brickkilns in controlled areas :-

Sitting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy/ guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

XXIV. Relaxation of development plan :-

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the development plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

Appendix-A**Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential Sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.

	270		Professional Establishments
300		Industrial	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
400		Transport and Communication	
	410		Railway yards, railway station and sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
500		Public Utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
	550		Solid Waste Management sites.
600		Public and semi public	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
700		Open Spaces	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
	740		Cemetreies, crematories etc
	750		Fuel stations and Bus Queue shelters
	760		Water Bodies/lakes
800		Agricultural land	

	830		Land under staple crops
	850		Forest land.
	880		Land under water
	890		Dairy farming

Appendix-B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony Plan.

I Residential zone :-

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings.
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use.
- (xiv) Starred hotels.
- (xv) Clubs/community Centres.
- (xvi) Communication Towers.
- (xvii) Guest/Boarding Houses.
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide.

II Commercial zone :-

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and auto/rickshaw stand.

- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers.
- (xvi) Any other use which the Director in public interest may decide.

III Industrial zone :-

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 Square meters	1000 Square meters	2	50 Square meters	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 Square meters	2000 Square meters	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Serial Number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 Square meters	500 Square meters	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 Square meters	500 Square meters	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note:* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

- * Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

IV Transport and communication zone :-

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Weighing Bridge.
- (xii) Communication Towers.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

V Public utilities :-

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste management Sites.

VI Public and semi public uses zone :-

- (i) Government offices , Government Administration centres, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly oncommercial nature
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 Square meters	1000 Square meters	2	50 Square meters	50 %	50 %
2	Restaurants	1000 Square meters	2000 Square meters	2	10 %	30 %	150 %

- (vii) Communication Towers.
- (viii) Fuel Station.
- (ix) Any other use which Government in public interest may decide.

VII Open spaces :-

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts, garden and other recreational uses.
- (iii) Cemetreies crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/ Lakes/water recharge zone.
- (vii) Communication Towers.
- (viii) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use, which the Government may in Public interest decide.

VIII Agriculture zone :-

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh.
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX.
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-dehif undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government, or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant.
- (vii) Bus Stand and railway station.
- (viii) Air ports with necessary buildings.
- (ix) Wireless stations.
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director.
- (xi) Weather stations.
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles.
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.
- (xv) Cremation and burial grounds.

- (xvi) Fuel stations and service garages.
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

A. Siting norms		
Zone	Norms	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area
B. Approach norms		
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.	

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial Number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 Square meters	1 acre	50 Square meters	40%	40%
2	Restaurant	2000 Square meters	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works Department (Building and Roads) if the site is located on scheduled road.

(xxii) Banquet Hall:-

Permissible Zone	Agriculture Zone
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 meters

	2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI
Area Required	Minimum area 2.5 acres Maximum area 5.00 acres
Floor Area Ratio	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within Floor Area Ratio	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area.

Note: The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers

(xxiv) Communication Towers.

(xxv) Ready mix concrete Plants, Wet Mix Plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note: * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xxvii) Weighing Bridge.

(xxviii) Any other use, which Government may in Public Interest, decides.

IX Uses Strictly Prohibited:-

Storage of Petroleum and other inflammable material without proper license.

APPENDIX -1

Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry

(A) Computing Devices including

Desktop

Personal Computer

-
- Servers
 - Work-station
 - Nodes
 - Terminals
 - Network P.C.
 - Home P.C.
 - Lap-top Computers
 - Note Book Computers
 - Palm top Computer/PDA
 - (B) Network Controller Card/ Memories including**
 - Network Interface Card (NIC)
 - Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA
 - SIMMs Memory
 - DIMMs Memory
 - Central Processing Unit (CPU)
 - Controller SCSI/Array
 - Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade
 - (C) Storage Units including**
 - Hard Disk Drives/Hard Drives
 - RAID Devices and their Controllers
 - Floppy Disk Drives
 - C.D. ROM Drives
 - Tape Drives DLT Drives/DAT
 - Optical Disk Drives
 - Other Digital Storage Devices
 - (D) Other**
 - Key Board
 - Monitor
 - Mouse
 - Multi-media Kits
 - (E) Printers and Output Devices including**
 - Dot matrix
 - Laserjet
 - Inkjet
 - Deskjet
 - LED Printers
 - Line Printers
 - Plotters
 - Pass-book Printers
 - (F) Networking products including**
 - Hubs
 - Routers
 - Switches
 - Concentrators
 - Trans-receivers
 - (G) Software including**
 - Application Software
 - Operating system

Middleware/Firmware

(H) Power supplies to Computer Systems including

Switch Mode Power Supplies

Uninterrupted Power supplies

(I) Networking/Cabling and related accessories

(related to IT Industry)

Fibre Cable

Copper Cable

Cables

Connectors, Terminal Blocks

Jack Panels, Patch Cord

Mounting Cord/Wiring Blocks

Surface Mount Boxes

(J) Consumables including

C.D.ROM /Compact Disk

Floppy Disk

Tapes DAT/DLT

Ribbons

Toners

Inkjet Cartridges

Inks for Output devices

(K) Electronic Components

Printed Circuit Board/Populated PCB

Printed Circuit Board/PCB

Transistors

Integrated Circuits/IC

Diodes/Thyristor/LED

Resistors

Capacitors

Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)

Plugs/sockets/relays

Magnetic heads, Print heads

Connectors

Microphones/Speakers

Fuses

(L) Telecommunication Equipment including:

Telephones

Videophones

Fascimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines
Telecommunication Switching Apparatus
Anetna and Mast
Wireless datacom equipment
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note: Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

ANAND MOHAN SHARAN,
Principal Secretary to Government Haryana,
Urban Local Bodies Department.

ANAND MOHAN SHARAN,
(PSULB-Link Officer)
Principal Secretary to Government Haryana,
Town and Country Planning Department.



